

Kjems Ejendomme ApS

Donsevej 4
2970 Hørsholm

CVR-nr. 39803879

Årsrapport 2020/21

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling,
den 23. februar 2022

Hjalte Kjems
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Resultatdisponering	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Kjems Ejendomme ApS
Donsevej 4
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 39803879

Direktion

Hjalte Kjems

Revisor

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, renovering, drift, udleje, salg og administration af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 50.052 mod DKK 66.707 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 22.220.569.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabet har i året modtaget koncerntilskud på kr. 7.972.765, ligesom der er givet koncerntilskud til selskabets dattervirksomhed, Usserød Kongevej 41 ApS, på kr. 3.823.667.

Den forventede udvikling

Selskabets udlejningsejendom er efter regnskabsårets udløb tilført et nystiftet datterselskab via en skattefri tilførsel af aktiver. Selskabets egen driftsaktivitet til således fra 1. oktober 2021 være knyttet til udlejningsejendommen Donsevej 11 og herudover eje kapitalandele i underliggende datterselskaber.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Kjems Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 23. februar 2022

I direktionen

Hjalte Kjems
Administrerende Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i Kjems Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kjems Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 23. februar 2022

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen

Statsautoriseret revisor

mne34154

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" samt "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes produktionskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter:

- Administrationsomkostninger

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab samt fratrukket årets afskrivninger på koncerngoodwill.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger i tilknyttede og associerede virksomheder. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder. Reserven kan anvendes til dækning af underskud. Reserven opløses i takt med afhændelse af de tilknyttede og associerede virksomheder.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Kjems Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttotab		-18.655	-23.037
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-94.951	0
Resultat af primær drift		-113.606	-23.037
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	210.891	122.845
Øvrige finansielle omkostninger	1	-92.598	-48.906
Resultat før skat		4.687	50.902
Skat af årets resultat	2	45.365	15.805
Årets resultat		50.052	66.707

Resultatdisponering

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode	-122.844	122.844
Overført til overført resultat	172.896	-56.137
Årets resultat	50.052	66.707

Aktiver

	Note	30-09-2021	30-09-2020
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		12.883.232	5.395.048
Materielle anlægsaktiver	3	<u>12.883.232</u>	<u>5.395.048</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.764.746	4.690.187
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>8.764.746</u>	<u>4.690.187</u>
Anlægsaktiver		<u>21.647.978</u>	<u>10.085.235</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132.048	0
Andre tilgodehavender		351.662	824.932
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	2	90.415	17.391
Periodeafgrænsningsposter		20.793	2.500
Tilgodehavender		<u>594.918</u>	<u>844.823</u>
Likvide beholdninger		<u>254.964</u>	<u>46.901</u>
Omsætningsaktiver		<u>849.882</u>	<u>891.724</u>
Aktiver i alt		<u>22.497.860</u>	<u>10.976.959</u>

Passiver

	Note	30-09-2021	30-09-2020
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	122.844
Overført resultat		22.170.569	10.788.490
Egenkapital		22.220.569	10.961.334
Hensættelser til udskudt skat	2	29.245	0
Hensatte forpligtelser		29.245	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.593	15.625
Deposita		150.000	0
Periodeafgrænsningsposter		81.453	0
Kortfristede gældsforpligtelser		248.046	15.625
Gældsforpligtelser		248.046	15.625
Passiver i alt		22.497.860	10.976.959
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapi- tal	Nettoop- skrivning efter den indre vær- dis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. oktober 2019	50.000	0	-5.624	44.376
Koncerntilskud			10.850.251	10.850.251
Overført via resultatdisponeringen		122.844	-56.137	66.707
Egenkapital pr. 1. oktober 2020	50.000	122.844	10.788.491	10.961.335
Koncerntilskud			11.209.182	11.209.182
Overført via resultatdisponeringen		-122.844	172.896	50.052
Egenkapital pr. 30. september 2021	50.000	0	22.170.569	22.220.569

Noter

1. Finansielle omkostninger

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	91.820	47.570
Øvrige finansielle omkostninger	778	1.336
I alt	<u>92.598</u>	<u>48.906</u>

2. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resul- tat</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. oktober 2020	-17.391	0		
Betalt vedrørende tidligere år	1.586			
Skat af årets resultat	-74.610	29.245	-45.365	-15.805
Skyldig pr. 30. september 2021	<u>-90.415</u>	<u>29.245</u>		
Skat af årets resultat			<u>-45.365</u>	<u>-15.805</u>
Som er indregnet således i balancen:				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-90.415	0		
Hensatte forpligtelser		29.245		
I alt	<u>-90.415</u>	<u>29.245</u>		

Noter

3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2019/20
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. oktober 2020	5.395.048	5.395.048	730.360
Tilgang i året	7.583.135	7.583.135	4.664.688
Kostpris pr. 30. september 2021	12.978.183	12.978.183	5.395.048
Årets afskrivninger	-94.951	-94.951	0
Af- og nedskrivninger pr. 30. september 2021	-94.951	-94.951	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2021	12.883.232	12.883.232	5.395.048

4. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalan- dele i til- knyttede virksomhe- der	I alt	2019/20
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. oktober 2020	4.567.343	4.567.343	40.000
Tilgang i året	3.863.667	3.863.667	4.527.343
Kostpris pr. 30. september 2021	8.431.010	8.431.010	4.567.343
Opskrivninger pr. 1. oktober 2020	122.845	122.845	0
Årets opskrivninger	210.891	210.891	122.844
Opskrivninger pr. 30. september 2021	333.736	333.736	122.844
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2021	8.764.746	8.764.746	4.690.187

Noter

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Ejerandel	Virksom- hedskapi- tal	Kjems Ejendomme ApS' andel	
			Årets resul- tatandel DKK	Andel af egenkapi- tal DKK
Usserød Kongevej 29 ApS, Hørsholm	100%	40.000	182.543	8.696.399
Usserød Kongevej 105 ApS, Hørsholm	100%	40.000	28.347	68.347
I alt			210.890	8.764.746
Der indregnes således:				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				8.764.746
I alt				8.764.746

6. Eventualforpligtelser

Kjems Ejendomme ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hjalte Kjems

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-245175649123

IP: 62.44.xxx.xxx

2022-02-24 06:32:57 UTC

NEM ID 

Mark Schneekloth Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1275466023692

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-02-24 06:35:01 UTC

NEM ID 

Hjalte Kjems

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-245175649123

IP: 62.44.xxx.xxx

2022-02-24 08:21:06 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J74BJ-EA5U2-D83FN-0W6KO-E1ENL-HLU2Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>